

TABLE DES MATIÈRES

Sommaire	5
L'étendue grandissante du devoir de conseil en matière de vente	7
<i>Pierre VAN DEN EYNDE</i>	
Introduction	7
Section 1. Définition du devoir de conseil	8
Section 2. Limites du devoir d'information et de conseil	12
Section 3. À quels notaires incombent le devoir d'information et le devoir de conseil ?	16
Section 4. Absence de certaines recherches – Le devoir d'information et le devoir de conseil	17
Section 5. Devoir d'information et devoir de conseil en cas de vente	21
§ 1. <i>Compromis de vente – au plan fédéral</i>	22
A. Blanchiment des capitaux	22
B. Capacité des parties	22
C. Bien vendu	23
D. Conditions de la vente	23
E. Prix	24
§ 2. <i>Compromis de vente – au plan régional</i>	25
A. Occupation	25
B. Situation administrative du bien vendu	25
Section 6. Un devoir d'information et de conseil partagé	31
Droit de préemption du preneur, opposabilité du bail et vente d'un bien loué : le nouveau droit wallon, une petite révolution...	33
<i>Etienne BEGUIN</i>	
Introduction : rappel des principes	33
Section 1. La procédure de préemption	34
§ 1. <i>Les modifications techniques</i>	34
A. Les notifications : l'envoi	34

B. En vente de gré à gré : une amélioration légistique « inutile »	35
C. En vente publique : la prise en compte de la vente dématérialisée	36
§ 2. <i>Le cohabitant légal et ses proches</i>	38
A. Condition d'existence : l'exploitation du bien (art. 52, 1°)	38
B. Exercice du droit de préemption (art. 47)	39
C. Cession du droit de préemption (art. 48bis)	39
D. Possibilité de céder l'exploitation (art. 54)	40
E. Exception au droit de préemption en cas de vente à des proches (art. 52, 2°)	40
§ 3. <i>Les modifications de fond. Les limites du droit de préemption du preneur pensionné</i>	41
Section 2. L'opposabilité du bail à l'acquéreur : un alignement sur le droit commun	43
§ 1. <i>Le droit antérieur</i>	43
§ 2. <i>Le décret du 2 mai 2019</i>	43
A. Le bail ayant date certaine	44
B. Le bail n'ayant pas date certaine	45
1. <i>Le preneur n'occupe pas le bien loué depuis un an au moins</i>	45
2. <i>Le preneur occupe le bien loué depuis un an au moins</i>	46
C. Cas particulier de la saisie : l'article 1575 du Code judiciaire	47
Section 3. Le droit transitoire	48
 La vente de droits indivis : questions choisies	51
<i>Candice ROUSSEAU</i>	
Introduction. Principe et portée de la vente d'une part indivise	51
Section 1. Restrictions conventionnelles à la vente d'une part indivise	54
§ 1. <i>Clause d'inaliénabilité</i>	54
A. Clauses d'inaliénabilité : notion et distinctions	54
B. Conditions du droit commun	55
C. Application à l'indivision et proposition de clause	56
§ 2. <i>Droit de préférence en faveur des autres indivisaires (ou de tiers)</i>	59
A. Droit de préemption et droit de préférence	59
B. Droit de préemption propre à l'indivision	60
C. Variété des pactes de préférence et proposition de clause	61

Section 2. Répartition des droits et des obligations liés à l'indivision entre vendeur et acquéreur	63
§ 1. <i>Droits et obligations nés postérieurement à la vente</i>	64
§ 2. <i>Droits et obligations nés antérieurement à la vente et non exécutés</i>	64
A. Transmission par l'effet de la loi : transmission de plein droit des droits <i>propter rem</i>	64
B. Transmission par l'effet de la loi : dispositions particulières	65
C. Transmission conventionnelle	68
D. Remarque concernant le gage que constituent les biens indivis	69
§ 3. <i>Droits et obligations nés et exécutés antérieurement à la vente</i>	69
Section 3. Traitement fiscal de la vente de part indivise	70
§ 1. <i>Vente à un indivisaire</i>	70
A. Principe	70
B. Exception	70
§ 2. <i>Vente à un tiers</i>	71
Anéantissement de la vente et changement des parties en droits d'enregistrement	73
<i>Xavier ULRICI</i>	
Introduction générale	73
Section 1. Examen des principes applicables en droit d'enregistrement	74
§ 1. <i>Rétrocession et théories de la mutation apparente et de la substitution d'acquéreur</i>	74
§ 2. <i>Traitement fiscal de la condition suspensive</i>	77
§ 3. <i>Les régimes régionaux d'annulation et de résolution judiciaire</i>	82
§ 4. <i>Les régimes régionaux d'annulation, de résolution et de résiliation amiable</i>	85
Section 2. Examen de quelques cas particuliers	91
Conclusion	107
Aspects fiscaux de la vente	109
<i>Lorette ROUSSEAU</i>	
Introduction	109
Section 1. Base imposable	110
§ 1. <i>Textes légaux</i>	110
§ 2. <i>La valeur conventionnelle</i>	110
A. Le prix	110
B. Les avantages	111
C. Les charges	111

§ 3. Valeur vénale	114
A. Valeur vénale ordinaire	114
B. Valeur vénale forfaitaire	114
Section 2. Vente d'habitation modeste en région wallonne – quelques considérations	117
§ 1. Distinction entre le taux réduit à 6 % et le taux réduit à 5 %	117
§ 2. Statut d'époux et de cohabitants légaux	117
§ 3. Les dépendances acquises en même temps que l'habitation	119
§ 4. Acquisition d'habitations contiguës	119
Section 3. Ventes en viager en région wallonne	120
§ 1. Principe	120
§ 2. Conditions d'application	120
§ 3. Base imposable	121
§ 4. Présomption de legs de l'article 11 des Codes des droits de succession wallon et bruxellois et de l'article 2.7.1.0.9. VCF	122
Section 4. Vente biddit – quelques considérations	122
§ 1. La base imposable – Barème des frais légaux	122
A. La circulaire administrative du 8 septembre 2012	122
B. La base imposable dans le cadre d'une vente Biddit	123
§ 2. Le cas particulier des marchands de biens	127
Section 5. Acquisition scindée usufruit – nue-propiété	128
§ 1. Historique	128
§ 2. Arrêt du Conseil d'État du 12 juin 2018 – Nouvelle position de Vlabel	129
§ 3. Nouvelle position fédérale (applicable aux Régions wallonne et bruxelloise)	130
§ 4. Analyse de la position fédérale	131
§ 5. La valorisation du prix de la nue-propiété	134
§ 6. Prise en charge des frais de l'acte d'acquisition et du coût des constructions et des travaux effectués sur le bien	135
Conclusion	136

Amnistie, dépénalisations et prescriptions en droit wallon de l'urbanisme	139
<i>Damien JANS</i>	
Introduction	139
Section 1. Dépénalisation des infractions les plus anciennes	140
Section 2. La présomption irréfragable de conformité	141
Section 3. L'extinction des infractions continues « non fondamentales »	145
Conclusion	150
La procuration donnée par un vendeur établi à l'étranger	153
<i>Jean-Louis VAN BOXSTAEI</i>	
Section 1. L'authenticité	154
Section 2. L'acte du notaire belge	160
Section 3. L'acte du consul	169
Section 4. L'acte du notaire étranger	173
§ 1. <i>L'authenticité formelle</i>	175
§ 2. <i>L'authenticité substantielle</i>	182
Section 5. Le mandat de protection	186
Table des matières	191